



FISCALITÉ

Le renouveau des résidences secondaires : à la location aussi

L'envie de vie au vert dans de belles maisons, loin d'une ville qui a pour l'instant perdu ses attraits, séduit de nombreux citadins. Louer sa résidence secondaire peut permettre d'en amortir les frais. Mais à condition de s'y préparer. PAR STÉPHANIE LACAZE-HAERTELMEYER

Depuis le printemps dernier, télétravail et « stop-and-go » successifs ravivent la demande pour des résidences secondaires. « Pour nous, ce marché croît de 6%, informe Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure. Mais la typologie des recherches a changé. » Après deux confinements et des fermetures de commerces qui ont éteint les saveurs de la ville, cette résidence a de plus en plus vocation à rompre avec un quotidien citadin vécu comme oppressant. Elle devient hybride. « Elle est à la fois principale et secondaire avec un vrai sujet qui est d'approprier ce lieu, de vivre dedans et de créer plus de souvenirs que s'il s'agissait d'une résidence secondaire pure. » Un changement de paradigme donc. Aux mêmes causes, les mêmes effets, la demande pour la location de biens, hors les murs de la ville, croît aussi. « Des personnes se sont rapprochées de nous notamment après le deuxième confinement pour louer des biens à la campagne pendant plusieurs semaines », constate Patrice Besse, de l'agence parisienne du même nom, spécialiste d'édifices de caractère dans tout l'Hexagone. Un vœu émergent qui se heurte à la réalité, « généralement, les propriétaires ne louent leur bien que pour de petites périodes ». Et encore plus aujourd'hui quand il devient cette résidence semi-principale où pouvoir y réorganiser vie professionnelle et familiale le plus souvent dans l'année. Du coup, ce marché de la location de résidence secondaire est aussi dynamique.

UN COÛT ANNUEL DE 1 À 3% DU PRIX D'ACHAT

« Toutes les locations que nous proposons sont réservées au moins jusqu'à la fin de l'été. Des familles aux vies ultra urbaines et qui ne peuvent plus se rendre à l'étranger en all inclusive, ont vraiment besoin de partir pour changer d'air », abonde le dirigeant du groupe Mercure. Certes, les propriétaires de maisons familiales devenues résidences secondaires sont souvent peu enclins à louer. « Mais ceux qui l'achètent y sont moins opposés. Cette démarche a du sens dans une société qui bouge désormais, d'autant que louer sa résidence secondaire quatre semaines dans l'année peut financer les travaux d'entretien courants. » Car il ne faut

« Louer sa résidence secondaire peut financer les travaux d'entretien courants. »

pas oublier que généralement, ce bien qui rime avec plaisir au vert représente tout de même un coût annuel de l'ordre de 1 à 3% du prix d'achat. La location saisonnière est donc une alternative pour amortir tout ou partie des frais de fonctionnement. Mais sous conditions. D'abord, la rentabilité de cette démarche n'échappe pas à la règle première de l'immobilier qui est celle de l'emplacement. Les candidats à la location comme ceux à l'achat recherchent la proximité, « la population urbaine s'est égayée autour des grandes métropoles », précise Olivier de Chabot-Tramecourt. « Le confinement au vert suit l'aménagement du territoire. Tout le Grand Ouest est concerné grâce à l'effet TGV qui a placé Rennes, Saint-Malo, Nantes, Vannes, Bordeaux aux portes de la capitale. Et bien sûr, avec cette grande tendance parisienne de recherche de vie au vert, tous les secteurs à moins de deux heures de Paris sont plus propices à l'achat et à la location. » Constat partagé par Patrice Besse : « La Normandie, avec sa proximité, permet de bien louer le week-end, comme la prisée vallée de la Loire. » L'incontournable effet proximité. Néanmoins, le spécialiste de l'immobilier de caractère note « un attrait pour »



RÉSIDENCE SECONDAIRE : QUELLE FISCALITÉ POUR LES REVENUS ?

Les revenus des loyers perçus se déclarent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Il est possible d'opter pour le régime forfaitaire (micro BIC) ou le régime réel. En dessous de 72600 euros, éligible au micro BIC, un abattement de 50% est appliqué sur les recettes annuelles déclarées. CQFD : il n'est pas possible de déduire les charges. Au-dessus de 72600 euros, ou par choix, le régime réel permet de déduire des loyers, les charges payées réellement sur le bien avant de subir l'impôt. Ainsi ne sont imposés que les loyers perçus. Il est aussi possible d'enlever un amortissement du bien ou des meubles avant calcul de l'impôt. Donc de déclarer les loyers perçus, les charges payées et le calcul de l'amortissement. Si les charges déductibles et l'amortissement dépassent 50% des loyers, le régime réel se révèle plus intéressant que le micro BIC. Mais il vaut mieux se faire accompagner par un comptable.

**PLUS DE 23 000 EUROS
PAR AN : LE STATUT DE
LOUEUR EN MEUBLÉ
PROFESSIONNEL**

Depuis le 1^{er} janvier dernier, les bailleurs d'un bien meublé deviennent automatiquement loueurs en meublé professionnel (LMP), s'ils perçoivent plus de 23000 euros par an et si ces recettes sont supérieures à l'ensemble des revenus professionnels. Conséquence : ils sont assujettis aux cotisations sociales de l'ordre de 35% à 40% du bénéfice. Les bailleurs au régime réel peuvent réduire leur bénéfice ou le transformer en déficit et, dans ce cas, s'acquitter d'un forfait minimal d'environ 1145 €. Mais attention en cas de revente ou de cessation d'activité, ces plus-values de court terme restent soumises aux cotisations sociales. Et tous les amortissements réalisés doivent être réintégrés au moment de la cession, puisqu'il ne s'agit plus de plus-values des particuliers mais de plus-values des professionnels.



Résidences secondaires



RÉSIDENCE SECONDAIRE : QUELS IMPÔTS ?

Elle est soumise à la taxe foncière ainsi qu'à la taxe d'habitation, même si le logement n'est pas occupé toute l'année. Comme la résidence principale, elle entre dans le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si le patrimoine immobilier est égal ou supérieur à 1,3 million d'euros. De plus, cette résidence secondaire ne bénéficie pas de l'abattement de 30% sur la valeur vénale de la résidence principale.

« Les régions de montagne, qu'il s'agisse des Alpes ou des Pyrénées. Véhiculant un esprit de liberté, de tranquillité, de solitude, les stations de ski ont attiré beaucoup de gens ». Et si elles restent anecdotiques, « nous avons eu des demandes isolées et improbables pour des locations complètement vertigineuses, dans des petites maisons de berger en pierre. Il y a encore quelques années, les gens n'y seraient jamais venus ». Covid oblige encore une fois, l'environnement le plus paisible est un critère de choix. Néanmoins, Patrice Besse rappelle : « Le propriétaire d'une maison dans le Berry aura les mêmes frais qu'une villa sur la Côte d'Azur, mais les besoins pour l'entretenir ne seront pas les mêmes. Il sera donc plus facile de louer un bien en Bourgogne, appréciée pour sa bonne chère même l'hiver, qu'au fin fond de la Bretagne, qui se visite moins de novembre à mars. Si l'objectif est d'amortir en partie les frais de sa résidence secondaire par la location, il ne faut pas oublier que selon les régions, les périodes propices à la location sont plus ou moins longues. » Et ce n'est pas le seul point de vigilance.

QUALITÉ HÔTELIÈRE EXIGÉE

La quête de résidence secondaire pour les acquéreurs rime le plus souvent avec recherche de patrimoine de caractère inscrit dans son identité régionale. Une envie forte aussi pour les locataires. « Ils découvrent que la France est un

des plus beaux pays du monde, son art de vivre, sa richesse culturelle », illustre Olivier de Chabot-Tramecourt. En plus de belles pierres, ils espèrent des prestations soignées, connexion internet comprise quand il faut télétravailler : « Un propriétaire qui veut louer sa résidence secondaire pour en tirer des revenus doit maintenir un niveau élevé de prestations de qualité hôtelière. Les gens viennent chez eux

pour se dépayser, se reposer. Le lieu doit donc être sain, propre et aussi bien équipé qu'une résidence principale », signale le dirigeant du groupe Mercure. Une exigence à renforcer « dans les marchés où les offres de location sont pléthoriques. Il faudra augmenter la qualité de la prestation pour se démarquer ».

Jardin entretenu, décoration léchée, personnel de ménage, literies faites, « il ne faut pas oublier que cette démarche signifie vendre du sommeil. Est-on prêt à recevoir des étrangers dans son lit ? De plus, louer uniquement le week-end est extrêmement contraignant et le bien s'use plus vite car les locataires ne sont pas toujours très soigneux », continue Olivier de Chabot-Tramecourt. « Il vaut peut-être mieux proposer sa maison avec parcimonie mais à un tarif qui se tient. » Et ainsi moins subir « toute cette gestion importante. D'ailleurs, le pire est de louer sa résidence secondaire sans la prévoir », avertit Patrice Besse. D'où l'importance également de se faire accompagner par des professionnels, en particulier quand il s'agit de bien à forte valeur patrimoniale, afin de ne pas transformer la location en cauchemar. « Le plus souvent, la location de manière industrielle via des plateformes dédiées demande des remises en état conséquentes qui finissent par décourager les propriétaires », note Patrice Besse. Finalement, l'objectif de rentabilité n'est pas atteint. « Il faut vraiment remettre la finalité du projet dans la ligne du temps quand l'investissement dans des travaux n'est quasiment jamais récupéré », alerte Olivier de Chabot-Tramecourt. Même si la demande est là, louer ce bien dont on ne peut pas forcément s'occuper à cause de la distance, même minime, et par manque de temps mérite d'être mûrement réfléchi. Surtout quand cette résidence devient de moins en moins secondaire. ■

UNE DÉCLARATION PRÉALABLE EN MAIRIE

Selon la commune où se situe le bien, mettre en location sa résidence secondaire en meublé de tourisme doit être déclaré en mairie selon trois procédures. Dans les grandes villes, comme Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Tours ou Toulouse, il est nécessaire d'obtenir une autorisation de changement d'usage du logement avant de faire la déclaration car la mairie utilise un numéro de déclaration. Dans les grandes villes de plus de 200 000 habitants, il faut faire la déclaration de meublé en mairie, puis obtenir une autorisation de changement d'usage. Dans les autres communes, la déclaration seule du meublé suffit, sans avoir à obtenir d'autorisation. Dans tous les cas, renseignez-vous auprès de votre mairie, car les procédures ne sont pas uniformes.